

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Puente Genil

Núm. 3.771/2019

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2019, aprobó definitivamente la modificación puntual del Plan Parcial I-1 del PGOU de Puente Genil para la inclusión del uso sanitario en primera y segunda categoría.

En cumplimiento de la normativa vigente se procede a la publicación del acuerdo de aprobación y de las ordenanzas de dicho Plan Parcial I-1.

#### CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO DE APROBACIÓN

Doña Carmen López Prieto, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de la Villa de Puente Genil, certifica:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de septiembre de 2019, según consta en el borrador del acta pendiente de aprobación adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“PUNTO SÉPTIMO. PROPUESTA ALCALDÍA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL I-1 DEL PGOU PARA LA INCLUSIÓN DEL USO SANITARIO EN PRIMERA Y SEGUNDA CATEGORÍA.

Conocido el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo Municipal, al punto primero y único, en sesión extraordinaria celebrada el día 24/09/19, a cuyo tenor:

“Punto primero y único. Propuesta de Alcaldía de aprobación definitiva de modificación del Plan Parcial I-1 del PGOU de Puente Genil para la inclusión del uso sanitario en 1ª y 2ª categoría.

Visto que por la Junta de Gobierno Local celebrada el 15/07/2019, fue aprobada inicialmente la modificación del Plan Parcial I-1 del PGOU de Puente Genil para la inclusión del uso sanitario en 1ª y 2ª categoría.

Visto que ha finalizado el periodo de exposición pública para examen y presentación de alegaciones al mismo, se ha presentado una alegación suscrita por D. José Salvador Criado de Reyna y D. Rafael Ángel Cejas López en fecha 28/08/2019, número de registro de entrada 4137.

Vista la Propuesta de Alcaldía de fecha 20/09/2019 para la aprobación definitiva de la misma que se transcribe a continuación:

“Examinado el expediente de modificación puntual del Plan Parcial I-1 del PGOU de Puente Genil, para inclusión del uso sanitario en 1ª y 2ª categoría, promovido por Grupo Emaresa S.L.

Recibido informe de la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía.

Dada cuenta del escrito de alegaciones presentado en el registro de entrada de este Ayuntamiento con fecha 28/08/2019, número 4137, por don José Salvador Criado de Reyna y don Rafael Ángel Cejas López en representación de Arrendamientos Inmobiliarios Singilis S.L

Visto el informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal, en contestación a dichas alegaciones, que copiado literalmente dice:

“- En relación a las consideraciones previas: tan solo se ha tramitado un expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística por realización de obras sin licencia, adoptándose el acuerdo de paralización de las mismas y fue anterior a que los alegantes ejercitaran la acción pública urbanística.

- En relación a la alegación primera: Se estará a lo que se de-

termine en el informe jurídico.

- En relación a la alegación segunda: Además de lo que se recoge en el informe jurídico, añadimos en lo que refiere al párrafo cuarto de la página 6: El expediente ha sido sometido a información pública mediante anuncio en el BOP con fecha de 29 de julio de 2019, en el Tablón de Edictos Electrónico de la Corporación en fecha de 19/07/2019 y en el diario de mayor circulación de la provincia, en este caso, el Diario Córdoba en fecha de 26/07/2019, dando así cumplimiento a las exigencias en cuanto a procedimiento recogidas en el informe jurídico de fecha 10/07/2019 previo a la aprobación inicial. Lo que se publicó el 9 de Agosto, fue de forma voluntaria por parte de esta administración en una plataforma (pagina web municipal) donde ni tan siquiera había imposición legal de hacerlo puesto que el trámite de información pública estaba sobradamente garantizado como ya hemos citado.

- En relación a la alegación tercera: Bajo el expediente GEX 2019/3723 se ha concedido licencia de "Adecuación de nave para oficinas en 1º categoría" por decreto de alcaldía de fecha 31/05/19, y se ha concedido en base a informes técnicos y jurídicos favorables donde se han analizado las condiciones de edificación y ordenación aplicables.

- En relación a la alegación cuarta, el documento añade el resumen ejecutivo conforme al artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana. Se considera correcto en cuanto a contenido, como así también ha sido considerado en el informe emitido por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- En cuanto a la alegación quinta -1-, y en lo referente a la afirmación que recoge de: "existen dentro del catálogo de suelos e inmuebles numerosos emplazamientos en los que puede desarrollarse los usos sanitarios tanto en 1º como en 2º categoría de uso sanitario. En concreto, véase ordenanza de planeamiento general como son el casco Histórico y ensanche de manzana cerrada."

Haciendo un recorrido por las ordenanzas de zona que recoge el PGOU vigente, podemos fácilmente observar que el uso "Sanitario en 1º categoría" tan solo es compatible con la ordenanza de zona de Casco Histórico y con la limitación de "solo en aquellas parcelas asignadas por el plan". A modo resumen, adjuntamos la presente tabla:

Ordenanza de zona compatible	Artículo del PGOU usos compatibles	Categoría de uso sanitarios
Zona CH	Artículo 154.2	Sanitario en 2ª categoría y 1ª categoría solo en las parcelas asignadas por el Planeamiento
Zona ECH	Artículo 157.2	Sanitario en 2ª categoría
Zona EMC	Artículo 160.2	Sanitario en 2ª categoría
Zona EPA	Artículo 163.2	Sanitario en 2ª categoría
Zona VUA	Artículo 166.2	Sanitario en 2ª categoría
Zona VRA	Artículo 169.2	Sanitario en 2ª categoría
Zona VRS	Artículo 172.2	Sanitario en 2ª categoría
Zona VC	Artículo 175.2	No compatible
Zona IN	Artículo 178.3	No compatible

De lo anterior se desprende que, el sanitario en 2ª categoría solo es compatible con las ordenanza de zona de Casco Histórico, y con la puntualización de "solo en las parcelas asignadas por el plan", pudiéndose observar que no existen parcelas señaladas expresamente a tal efecto.

- En relación a la alegación quinta -2- El Parcial I-1 está conformado por cuatro Unidades de Ejecución, articuladas entorno a

Ctra. de la Rambla, viario principal de acceso norte a la localidad. Si bien, el uso dominante del Plan Parcial es el Industrial, en su categoría de industria media y pequeña incluso escaparate, también existen una batería de usos compatibles (comercial, oficinas, de relación, deportivo....), sobre los que se han ido apoyando las distintas edificaciones y actividades que han ido consolidando el Sector en cada una de sus unidades. Así, encontramos por citar algunos ejemplos: Un Mercadona, Decatlón, Lidl, una clínica veterinaria, una Ferretería, una Frutería, una tienda de alimentación de animales, comercios conocidos coloquialmente como "chinos", un burger king, McDonalds, Carrefour, un Worten, pistas deportivas, unos multicines e incluso un Hotel....que conviven en menor medida con industrias tipo taller de vehículos o gasolineras....En este orden, podemos afirmar sin temor a equivocarnos que la consolidación de este ámbito está apoyada en actividades económicas, que conviven y compatibilizan porque así lo permite el instrumento de desarrollo urbanístico, con el uso dominante que el planeamiento asigno al Sector.

En otro sentido, facilitar el acceso tanto peatonal como rodado a este tipo de actividades que fundamentalmente tienen un marco de demanda no solo local, sino comarcal, apoyándose en la Ctra. de La Rambla como viario de acceso principal norte de la localidad, es precisamente una oportunidad de implantación. Todo lo contrario a la afirmación que recogen los alegantes.

- En cuanto a la alegación quinta -3-, no se aporta sustento técnico objetivo en el que se fundamenta la afirmación realizada por los alegantes de que la oferta sanitaria en la localidad sea desmesurada.

- En cuanto a la alegación quinta -4-, además de lo que se señala desde el informe jurídico, cabe puntualizar que para plantear una modificación del planeamiento no se exige el cumplimiento de ninguna norma específica aplicable tal y como se señala. El solicitante de la correspondiente autorización sanitaria para una instalación, llegado el caso, deberá proveerse, llegado el momento de la obtención de la licencia de obras u otras autorizaciones.

- En relación a la alegación sexta: La procedencia y oportunidad de la modificación viene recogida en el informe técnico previo emitido de cara a la aprobación inicial. En cuanto al cumplimiento de normativa sanitaria o de cualquier otra índole sectorial, no es objeto de la modificación, estas se comprobaran llegado el momento de estudiar específicamente la parcela concreta donde un promotor determinado plantee la actividad concreta y se defina en un proyecto técnico completo de cara a la obtención de las oportunas licencias y autorizaciones.

- En relación a la alegación séptima, cabe decir: La edificación existente en C/ La Rambla nº 19, ha nacido apoyada en los siguientes expedientes obrantes en el área de urbanismo de este Ayuntamiento, con los informes técnicos y jurídicos favorables que avalan el cumplimiento de las condiciones de ordenación y edificación aplicables:

- GEX 2018/522. Construcción de nave industrial sin actividad definida, concedida por decreto de alcaldía de 26/03/2018.

- GEX 2018/19797. Licencia de utilización de Nave Industrial sin actividad definida, concedida por decreto de alcaldía de fecha 26/12/2018.

- GEX 2019/3723. Adecuación de nave para oficinas en 1º categoría. Concedida por decreto de alcaldía de 31/05/2019.

- En relación a la alegación octava, como ya se recogiese en el informe técnico previo a la aprobación inicial, se considera que en virtud del artículo 3 del Decreto 169/2014 de 9 de Diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y estan-

do ante una modificación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, se considera que no le es de aplicación el citado cuerpo legal.

- En cuanto a la alegación novena, y en colación con alegaciones anteriores, las condiciones de seguridad y demás exigencias de carácter sectorial se comprobarán en el proyecto técnico que el futuro promotor de una determinada actuación a desarrollar en un emplazamiento concreto necesita justificar de cara a la obtención de las licencias urbanísticas o aquellas autorizaciones necesarias para el normal desarrollo de la actividad.

- En cuanto a la alegación décima, decir que, no se ha tramitado ninguna licencia, que debiera suspenderse, en el curso de la modificación de planeamiento de que se trata, tras su aprobación inicial por acuerdo de Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 15/07/2019.

Dicho todo lo anterior, el técnico que suscribe entiende que deben ser desestimadas las alegaciones formuladas."

Visto asimismo el informe jurídico emitido por la Sra. Secretaria General, en contestación a dichas alegaciones, que copiado literalmente dice:

"En relación con las alegaciones formuladas por D. José Salvador Criado de Reyna y D. Rafael Ángel Cejas López en nombre y representación de Arrendamientos Inmobiliarios Singilis, S.L., respecto a la aprobación inicial del PP I-1, del PGOU de Puente Genil.

El funcionario que suscribe entiende que deben ser desestimadas por los siguientes motivos:

1. En lo que hace a las consideraciones previas: el único expediente tramitado ha sido el de restablecimiento de la legalidad urbanística por realización de obras sin licencia, en el que se adoptó el acuerdo de paralización de las obras antes de que por los alegantes se ejercitara la acción pública urbanística; de ello, además, tienen puntual conocimiento porque les fue notificado.

2. Alegación primera:

No estamos ante un supuesto de actuación de transformación urbanística de las previstas en el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LS, en adelante), para que debiera exigirse que los que promueva la misma sean propietarios, ex artículo 8 de la LS.

La transformación urbanística por definición debe ir precedida de la previa ordenación para que pueda realizarse de forma legal, ex artículo 96.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y como presupuesto para el desarrollo de la actividad de ejecución en que la transformación urbanística, consiste.

Para nada ha pretendido la Administración Municipal acogerse, para admitir la iniciativa privada en el artículo 6 de la LOUA que, a todas luces se refiere a una actuación completamente diferente.

Se ha basado, y ya lo indiqué en el informe jurídico previo a la aprobación inicial, en la previsión contenida en el artículo 32.1.1ª.b) de la LOUA, que habla de interesados, concepto diferente al de propietarios y más amplio.

3. Alegación segunda:

El trámite de información pública se ha practicado, en el modo y con el contenido, fijados legalmente en los preceptos citados por la funcionaria que suscribe en el informe previo a la aprobación inicial; el análisis de fondo que exigen los alegantes se está realizando ahora para que por el órgano competente municipal sean contestadas con un fundamento jurídico sólido que sirva de motivación a la resolución que debe adoptarse, estimándolas o desestimándolas, total o parcialmente.

El artículo 6.1 de la LOUA, cita la información pública, precisamente como uno de los recursos para lograr la participación ciudadana.

No se ha fallado para nada de ese trámite de que hablan los alegantes de participación ciudadana porque la propia LOUA, que regula el procedimiento de modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo –me ciño al supuesto- lo prevé precisamente a través de ese sometimiento del expediente al trámite de Información Pública.

Confunden los alegantes la audiencia con la información pública, pero es que, además ocurre que en este supuesto, el expediente también se ha sometido al trámite de audiencia de los propietarios, entendida aquí como una llamada específica a los propietarios al trámite de información pública, como bien lo dice el precepto citado por la funcionaria que suscribe en el informe tan reiterado, “deberá llamarse al trámite de información, con notificación personal de la aprobación inicial a los propietarios de terrenos...”. Me remito a mi informe para evitar repeticiones innecesarias por conocidas; si es que, claro, se han, preocupado de obtener la documentación que tengan interés examinar.

Ninguno de los derechos contemplados en el artículo 5 de la LS se ha negado a los ciudadanos en el procedimiento recién iniciado; pero tienen que ejercitarlos, claro está.

En lo que se afirma en la página 6 de las alegaciones en cuanto a los 20 días de la exposición de la memoria, me remito al informe que emite el Sr. Arquitecto Municipal, D. José Delgado Cuenca, respecto a estas alegaciones.

El plazo de información pública concedido ha sido de 1 mes, y no de 20 días, como se dice en el anuncio publicado en el BOP de 29/07/19, número 143, y conforme con el acuerdo de aprobación inicial.

#### 4. Alegación tercera:

La licencia de obras de que hablan los alegantes, lo ha sido en base a los informes técnico y jurídico favorables que constan en el expediente de su razón.

Lo demás que afirman los alegantes son meras conjeturas o afirmaciones sin fundamento, tendentes a concluir que no existe en la actuación promovida el interés general exigible legalmente, llegando a afirmar que existe fraude de ley, abuso de derecho y desviación de poder, graves acusaciones por lo que suponen de grave quebranto de la legalidad, sin fundamento jurídico que las avalen, y que corresponde aportar a los alegantes.

El interés general aparece justificado en la memoria del documento y avalado en los informes técnico y jurídico que constan en el expediente.

#### 5. Alegación cuarta:

La crítica que realizan al contenido del resumen ejecutivo, ex artículo 19.3 de la LOUA, no es tal, porque precisamente no especifican qué le falta al mismo.

¿Qué sentido tiene decir que están ausentes los documentos a que se refiere el artículo 19.1.a), 3ª, 4ª y 5ª y 19.1.3ª de la LOUA cuando la crítica va dirigida al contenido del resumen ejecutivo contemplado en el apartado 3 del artículo 19 de la LOUA.?

El contenido del resumen ejecutivo se ajusta a la legalidad en función del alcance de la modificación que se propone y ello a la vista de lo que dispone el artículo 36.2.a) de la LOUA.

El informe emitido por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Andalucía así lo dice expresamente y también los informes técnico y jurídico.

#### 6. Alegación quinta.1:

No es cierto que existan suelos e inmuebles en los que desarrollarse el uso sanitario de 1ª categoría; no desde luego en EMC

o ensanche casco histórico en que sólo se prevé como uso compatible el sanitario en 2ª categoría; en casco histórico sólo se contempla el sanitario en 1ª en las parcelas asignadas por el plan; que además, como señala el Sr. Arquitecto en su informe de alegaciones, no se han señalado.

Por otro lado, si existen, serían los alegantes los que debieran haber adjuntado a sus alegaciones ese listado de suelos e inmuebles donde se prevea como uso compatible el uso sanitario en 1ª categoría.

#### Alegación quinta.2:

Me remito lo que se indica el Sr. Arquitecto en su informe de alegaciones.

Sí diré que no deja de ser llamativo que lo que para los alegantes es poco razonable ahora –la instalación de uso sanitaria en 1ª, en el lugar que se pretende- por los riesgos que, en cuanto al tráfico peatonal y rodado entraña, no lo sea para otra clínica en un lugar muy próximo. Se trata además de una afirmación que no fundamenta y, ya se sabe, que son los alegantes los que deben aportar los razonamientos en que su alegación se sustente.

#### Alegación quinta.3:

Se refieren los alegantes a un exceso de oferta sin justificación alguna, avalada por estudios, al menos, que pueden llevarnos a tal convicción ¿cuándo es algo excesivo?. Es el alegante el que debe justificarlo, repito.

#### Alegación quinta.4:

Para plantear una modificación del planeamiento en ninguna norma urbanística específica aplicable al caso se exige cuánto en la alegación se señala, aunque es posible que se exija con vista a la obtención de otras autorizaciones de que deba proveerse en su caso, el peticionario de la correspondiente autorización sanitaria de la instalación.

En lo que se refiere al rechazo de los Tribunales, de innovaciones que se aprueben con la finalidad de legalizar situaciones ilegales, amén de que no tiene nada que ver con ese apartado de la alegación que plantean, resulta que la Sentencia del Tribunal Supremo que citan no contempla tal supuesto.

#### 7. Alegación sexta:

Las modificaciones de planeamiento parten de la legitimidad del “ius variandi” otorgado a la Administración como medio de adecuación de la normativa del suelo a las necesidades o conveniencia del futuro o como modo de corrección o carencias del pasado.

Precisamente, el fundamento de la modificación no es otro que la necesidad de adecuar la ordenación a la exigencias de la realidad, que como toda realidad social experimenta frecuentes mutaciones, no pudiendo mantenerse inflexible la ordenación ante tales mutaciones para atender los nuevos requerimientos ideológicos, culturales, socioeconómicos, etc... con el fin último de hacer frente a las necesidades del futuro o para corregir también imperfecciones del pasado. Potestad, además derivada inherente a la naturaleza de la función reglamentaria y que ha sido reconocida por la jurisprudencia desde siempre (STS 29/09/80; 10/10 y 21/12/1998; 12/02/1985 y un largo etc...); suponiendo una excepción al principio de vigencia indefinida de los planes.

Las demás cuestiones planteadas por los alegantes serán analizadas, en su caso, si la modificación definitivamente resulta aprobada, con motivo del otorgamiento de las autorizaciones y licencias de que deba proveerse los solicitantes de la instalación concreta que albergue el uso sanitario en 1ª.

#### 8. Alegación séptima:

Nada tiene que ver con la modificación, respecto a que se alega, porque se está hablando del futuro, y de autorización y licen-

cias de que en su caso deba proveerse el que finalmente pida la instalación que albergue el uso sanitario en 1ª categoría.

9. Alegación octava:

El Sr. Arquitecto en su informe previo a la aprobación inicial ya afirma que la modificación no está sometida al trámite de impacto en la salud, en base a lo previsto en el artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre.

En lo que se refiere a la posibilidad de consulta previa, se trata de una previsión que hace el propio Decreto 169/2014, que, repito, no se ha infringido, para aquellas actividades sometidas a ese trámite para que pueda realizarse —esa previa consulta—, que no es obligatoria, con el fin de tener un mayor acierto a la hora de presentación de la documentación, con mayor garantía de éxito de la resolución final que deba dictarse en el procedimiento de evaluación. El propio artículo 13 del Decreto citado utiliza el término “podrá”.

10. Alegación novena:

Me remito al contenido del informe del Sr. Arquitecto sobre las alegaciones.

11. Alegación décima:

La aprobación inicial de la modificación se acordó por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 15 de julio de 2019. No se estuvo tramitando ninguna licencia, que debiera suspenderse, en el curso de la modificación de planeamiento de que se trata.

Es cuanto viene a informar el funcionario que suscribe, informe que gustosamente somete a otro mejor fundado en derecho”.

En base a lo anterior esta Alcaldía Presidencia propone, al Ayuntamiento Pleno, lo siguiente:

1. Desestimar las alegaciones presentadas en base a los informes del Sr. Arquitecto Municipal y de la Sra. Secretaria General, anteriormente transcritos, para que sirvan de motivación al acto.

2.-Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan Parcial I-1 del PGOU de Puente Genil para inclusión del uso sanitario en 1ª y 2ª categoría.

3. La Publicación del acuerdo y de las normas urbanísticas en el BOP, previa Inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento y en el Registro Autonómico”.

La Comisión acuerda, por unanimidad de los miembros asistentes a la misma, lo siguiente:

INFORMAR FAVORABLEMENTE:

La elevación al Ayuntamiento Pleno de la propuesta de Alcaldía para la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial I-1 del PGOU de Puente Genil para la inclusión del uso sanitario en 1ª y 2ª categoría tal y como ha sido transcrita”.

El Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, que son veinte de los veintinueve que lo componen, acordó aprobar el dictamen y propuesta transcritos”.

Y para que conste y surta efectos, se expide la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Puente Genil.

ORDENANZAS

NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

**Artículo 10. Condiciones de uso**

1. El uso dominante será el industrial en 2ª categoría.
  2. Como uso tolerante se podrán autorizar vivienda en 1ª categoría con las siguientes condiciones:
    - a) Se situará en planta alta en la subzona IN-1.
    - b) El acceso se producirá independientemente del uso industrial y de forma directa desde el exterior, en caso de situarse en planta alta.
    - c) No podrá superar los 150 m<sup>2</sup> construidos.
    - d) Estará destinado al servicio directo y guarda de la actividad industrial.
  3. Como usos compatibles se podrán autorizar los siguientes:
    - Aparcamiento, garaje 1ª, 2ª y taller del automóvil y estación de servicio.
    - Artesanía en todas sus categorías.
    - Comercial en 1ª y 2ª.
    - Oficinas en 1ª y 2ª.
    - De relación en 1ª, 2ª y 3ª.
    - Alojamiento Colectivo. Hotelero.
    - Sanitario en 1ª y 2ª categoría.
    - Religioso.
    - Socio-Cultural.
    - Deportivo de 1ª y 2ª.
    - Áreas Libres.
    - Viario.
    - Infraestructuras-Servicios Generales.
- Lo que se hace público para general conocimiento.  
Puente Genil a 22 de octubre de 2019. Firmado electrónicamente: El Alcalde-Presidente, Esteban Morales Sánchez.